LE POINT EN RECHERCHE

Août 2004

Série socio-économique 04-030

SOMMET NATIONAL SUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À PRIX ABORDABLE

INTRODUCTION

De nombreux organismes sans but lucratif nationaux et locaux s'intéressent au logement abordable en favorisant la création de logements de type propriétaire-occupant abordables; cependant, des obstacles freinent le nombre de logements abordables pouvant être construits. Des organismes sans but lucratif ont mis en place des solutions à ces problèmes, mais ils sont souvent tenus de « réinventer la roue », car ils ont rarement l'occasion d'échanger de l'information, des pratiques exemplaires et des idées de politiques qui fonctionneraient ailleurs. Puisque ces organismes travaillent sur le terrain, ils possèdent une connaissance unique de la situation et pourraient contribuer à l'établissement des politiques gouvernementales.

Le présent Point en recherche porte sur le Sommet national sur l'accession à la propriété à prix abordable, un projet que Habitat pour l'humanité Canada (« Habitat ») a mis en marche avec l'appui de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre de l'Initiative du secteur bénévole (ISB)[1] du gouvernement fédéral. L'objectif de cette initiative était entre autres d'accroître la capacité du secteur bénévole en matière d'orientations, notamment en ce qui a trait à la définition de mécanismes et à la reconnaissance des occasions appropriées de telle sorte que ce secteur participe à l'élaboration de politiques.

CONTEXTE

En novembre 2003, Habitat, de concert avec la SCHL, a organisé le Sommet national sur l'accession à la propriété à prix abordable (« le Sommet »), auquel ont participé plus de 60 organismes de tout le pays. Ce Sommet s'est avéré une tribune unique qui a permis aux organismes gouvernementaux nationaux et locaux, ainsi qu'aux secteurs sans but lucratif et privé, de faire part de leurs expériences et de se pencher sur les tendances, les enjeux, les obstacles et les solutions susceptibles d'améliorer le cadre commercial de ce secteur.

Habitat a préparé trois rapports de recherche devant servir à établir le contexte et à constituer le fondement des discussions qui ont eu lieu au cours du Sommet : *Affordable Homeownership: Reference Reports and Organizational Profiles; Affordable Homeownership Background Discussion Paper*, et; *Affordable Homeownership: Feasibility Report on Establishing an Affordable Homeownership Policy Network*[2].

Les organismes sans but lucratif qui construisent des habitations abordables possèdent des informations, des connaissances et des idées en matière de politiques pouvant éclairer les décisions gouvernementales. Dans ce contexte, le Sommet visait à :

a. échanger de l'information et des pratiques exemplaires, et à accroître la participation du secteur sans but lucratif de l'accession à la propriété à prix abordable à l'élaboration des politiques;

b. faire connaître les tendances et les enjeux qui influent sur la production de logements abordables, ainsi que les solutions et les démarches uniques visant à résoudre les problèmes;

c. créer une tribune ou un réseau permanent devant permettre de poursuivre le dialogue après le Sommet et de soutenir le secteur afin qu'il contribue aux modifications des politiques susceptibles d'accroître sa capacité à construire davantage de logements abordables, en collaboration avec ses partenaires des secteurs public et privé.

[1] Le gouvernement fédéral a lancé l'ISB en juin 2000 dans le but d'améliorer les relations du gouvernement avec les organismes du secteur bénévole.

[2] Ces rapports peuvent être consultés à **www.habitat.ca/summit**.

63640

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Accession à la propriété à prix abordable : définition

Au Canada, le logement abordable prend plusieurs formes : coopératives d'habitation, logements locatifs subventionnés, et habitations abordables de type propriétaire-occupant. Au cours du Sommet, on a utilisé une définition de l'accession à la propriété à prix abordable : un logement occupé par son propriétaire est considéré comme abordable si son prix d'achat est inférieur au prix du marché pour un logement de type et de taille semblables et ayant le même nombre de chambres, s'il est de taille et de conception modestes, et si les dépenses liées au logement ne dépassent pas 30 % du revenu total du ménage avant impôt.

L'accession à la propriété à prix abordable compte de nombreux avantages tant pour le propriétaire-occupant que pour la société. On estime souvent que la fierté d'être propriétaire constitue un avantage clé pour le propriétaire-occupant; mais il y en a d'autres : sécurité d'occupation, possibilité de s'enrichir (par l'avoir propre et l'appréciation potentielle de la propriété) et capacité accrue de maîtriser les coûts de logement. Les avantages pour la société comprennent la possibilité d'une plus grande stabilité sur les plans communautaire et social ainsi qu'une responsabilité accrue face à la collectivité. Toutefois, l'accession à la propriété à prix abordable comporte également des désavantages par rapport aux autres formes de logement abordable. Soulignons entre autres le risque lié au capital (risque de dépréciation du bien) ainsi que des coûts de transaction supérieurs (par exemple, honoraires de courtage et frais juridiques à l'achat).

CONCLUSIONS TIRÉES DU SOMMET – ENJEUX ET TENDANCES TOUCHANT L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À PRIX ABORDABLE

Avi Friedman, Ph.D., de l'Université McGill, a examiné les enjeux et tendances qui influent sur la production et la demande de logements abordables au Canada, dont :

- la précarité de l'emploi pour beaucoup de personnes et le chômage élevé chez les jeunes;
- le nombre croissant de ménages non traditionnels (par exemple, l'augmentation du nombre de familles monoparentales);
- l'exode rural et la désertion des petites et des moyennes collectivités partout au Canada;
- la population vieillissante et ses besoins particuliers en logement;
- les attentes plus élevées concernant la taille, le type, l'emplacement, le terrain, etc. des propriétés abordables.

M. Friedman a également présenté une vue d'ensemble des solutions en matière de politiques pouvant résoudre ces problèmes. Il est essentiel que le logement abordable soit prioritaire dans le plan d'urbanisme et que l'on accorde davantage d'importance à la densité accrue des collectivités (par exemple, par la régénération et le réaménagement des terrains contaminés) afin de réduire l'étalement urbain.

Le reste du Sommet a été consacré à l'examen des enjeux et des solutions dans trois principaux domaines d'action : les terrains et l'aménagement du territoire; l'établissement des prix, les coûts et le financement; le soutien aux familles et aux collectivités pour leur permettre d'accéder à la propriété.

Terrains et aménagement du territoire

La disponibilité des terrains et l'aménagement du territoire peuvent avoir un impact important sur la production d'habitations et de logements abordables de type propriétaire-occupant. Les participants à la table ronde et les délégués du Sommet ont discuté du rôle des municipalités à ce sujet, y compris les principaux enjeux et solutions. Faisaient partie de la table ronde : John Burnett, de la Fédération canadienne des municipalités, Russell Mawby, de la Ville d'Ottawa, et Jose Di Bona, d'ANOBID Construction, Montréal.

Ces discussions sont résumées ci-dessous.

Bon nombre de villes, collectivités et villages canadiens sont surchargés de responsabilités et disposent d'outils de financement limités pour affronter les difficultés sociales de façon appropriée, qu'il s'agisse de la question des sans-abri et des besoins en logements abordables, ou de l'aide aux immigrants, aux nouveaux arrivants et aux Autochtones. Ces nombreux enjeux auxquels les municipalités font face exercent fréquemment des pressions sur le programme de logement abordable et limitent la capacité des villes à s'associer aux secteurs public et sans but lucratif afin de créer des logements abordables. En outre, certains dirigeants municipaux continuent de ne considérer le logement abordable que sous l'angle de la fourniture de logements locatifs subventionnés plutôt que celui de la création d'autres formes de logements abordables (comme l'accession à la propriété à coût abordable).

En ce qui concerne particulièrement l'aménagement du territoire, les délégués ont discuté du rôle que les villes pouvaient jouer, à l'aide d'un zonage inclusif, en établissant un pourcentage de logements abordables dans les nouveaux quartiers résidentiels. Vancouver, Regina, Winnipeg, Ottawa et Montréal sont des chefs de file dans ce domaine. Jusqu'à présent, les répercussions directes de ces stratégies sur l'accession à la propriété à prix abordable n'ont pas été évaluées.

On a discuté d'autres solutions et idées de politiques, entre autres :

- fournir une infrastructure municipale et modifier les codes du bâtiment en vue du remodelage de logements abordables et de projets de construction intercalaire;
- partager les frais relatifs à la régénération des terrains contaminés;
- accroître la densité de population permise en échange d'un pourcentage accru de logements abordables;
- offrir des terrains excédentaires à un prix inférieur à celui du marché aux organismes qui construisent des logements abordables, en considérant la conception et la densité ainsi qu'en négociant un pourcentage de logements abordables aménagés;
- vendre les terrains excédentaires des gouvernements fédéral et provinciaux aux secteurs privé et sans but lucratif à un prix inférieur à celui du marché en vue de la construction de logements abordables.

Établissement des prix, coûts et financement

Steve Pomeroy (Focus Consulting Inc.), Scott Brown (RBC Banque Royale) et Roger Greenberg (Minto Developments Inc.) ont examiné les problèmes concernant l'établissement des prix et des coûts ainsi que le financement du logement, et leurs solutions.

De nombreux facteurs influent sur les coûts de logement, y compris la pénurie d'employés spécialisés, la disponibilité des terrains et les taux d'intérêt des prêts. Les participants ont notamment cherché à savoir si l'accession à la propriété à prix abordable pouvait être compliquée par les prix ou les moyens financiers requis pour acheter un logement sur le marché libre. Ils se sont aussi penchés sur les mécanismes d'aide aux propriétaires-occupants potentiels qui ont un accès limité au crédit ou des antécédents à risque élevé en matière de crédit.

Les participants à la table ronde et les délégués ont discuté de certaines stratégies de réduction des coûts, telles que :

- le maintien de l'aide à la réparation fournie aux propriétaires-occupants admissibles pour favoriser l'accès au parc de logements existant;
- l'utilisation de matériaux de rechange, afin de réduire le coût global de la construction;
- l'étalement des taxes et des impôts pour les acheteurs sur une longue période, plutôt que leur prélèvement à l'achat;
- l'accroissement de l'offre de terrains pouvant servir à des logements de type propriétaire-occupant abordables par la cession de terrains gouvernementaux excédentaires;
- la réforme du processus d'approbation des demandes d'aménagement afin de raccourcir les délais, qui augmentent les coûts pour les promoteurs.

Soutien aux familles et aux collectivités pour leur permettre d'accéder à la propriété

Dans le cadre de la table ronde sur le soutien à l'accession à la propriété, Maureen Crawford (Habitat), Barbara Gosse (Social and Enterprise Development Innovations) et Charles Catto (Fondation Frontière) ont également donné un exposé.

Les délégués et les participants ont discuté de l'importance du soutien financier des propriétaires-occupants potentiels et de la transmission de connaissances afin de veiller à ce que la transition vers la propriété soit fructueuse et viable. Le soutien accordé aux propriétaires-occupants actuels et potentiels pourrait prendre la forme d'éducation financière, d'aide à la planification financière (ex. : établissement du budget, paiements hypothécaires, testaments, assurances, planification de la retraite et des études) ainsi que d'information, d'éducation et de formation sur l'entretien du logement. On a souligné l'impact important des programmes d'épargne tels que Mai$on en banque[3].

L'aménagement de logements abordables dans les collectivités est également difficile en raison des perceptions négatives des résidents et du syndrome « pas dans ma cour ». Il est essentiel que les secteurs public, privé et sans but lucratif informent le grand public de l'importance des habitations pour des occupants à revenus divers et de leurs avantages dans les collectivités (notamment, la réduction de l'étalement urbain et la façon dont l'accession à la propriété à prix abordable favorise la stabilité communautaire).

[3] *« Mai$on en banque : Accumuler des actifs pour mieux se loger », Série socio-économique, numéro 03-001, avril 2003, Le point en recherche.* ***http://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/socio/socio03-001-f.pdf***

CONCLUSION

Le Sommet a non seulement permis de mieux comprendre les enjeux, les tendances, les obstacles et les solutions concernant la production de logements abordables par l'accession à la propriété à prix abordable, mais il a aussi permis de conclure une entente de principe pour continuer d'améliorer la capacité du secteur d'élaborer des politiques, par la création d'un réseau concret d'élaboration de politiques sur l'accession à la propriété à prix abordable.

Ce réseau soutiendrait et alimenterait l'échange d'informations, d'idées en matière de politiques et de démarches pratiques susceptibles d'améliorer la capacité des trois secteurs (public, privé et sans but lucratif) à construire davantage, tout en repoussant les limites du possible.

Dans l'ensemble, le Sommet a permis de mieux comprendre la diversité des méthodes utilisées pour soutenir et favoriser l'accession à la propriété à prix abordable, et de prendre conscience que tous les secteurs ont un rôle important à jouer.

Depuis la tenue du Sommet, plusieurs organismes se sont associés pour créer un groupe consultatif qui conseillera Habitat pour l'humanité Canada sur la création et la mise en œuvre du réseau d'élaboration de politiques sur l'accession à la propriété abordable.

Veuillez consulter le site **www.habitat.ca/summit** pour obtenir de plus amples renseignements sur le Sommet et le réseau.

Directeur de projet : Ed Nera,
Division des politiques et de la recherche

Organisation du secteur bénévole :

David Hughes, président et premier dirigeant
Terry Petkau, vice-président, Bâtiment et habitation
Habitat pour l'humanité Canada

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.